

Tilstandsrapport

📍 Heddalsvegen 591, 3677 NOTODDEN

📖 NOTODDEN kommune

gnr. 25, bnr. 47

Markedsverdi

1 400 000

Areal (BRA): Enebolig 120 m², Bod 6 m²



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 27.09.2023

Oppdragsnr.: 19974-1363

Referansenummer: IO1681

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Gyldig rapport
27.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

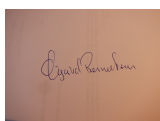
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasjer og delvis kjeller.
Det er adkomst på etasjeplan med oppholdsrom og bad og vaskerom.
Alle soverommene er på loft.
Boligen er normalt vedlikeholde og de fleste vegger er malt.
Det må regnes med en del kostnader til vedlikehold fremover siden det er tidsmessig slitasje på en del bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er Zanda dobbelkrummet betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
På oppløft er tak tekket med membran.
Takstein er antatt fra midten av 1980-tallet.
Det er takrenner i plast, sink og plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
På tilbygd bad er det yttervegger i bindingsverk.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er inn/ut vinduer med 2 enkle glass.
På bad og i trapperom på loft er det vindu med 2-lags glass. Vindu på bad er fra 2001 og i trapperom er fra 1994.
Det er formstabil ytterdør med glass.
Det er bygget en del plattinger på mark.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.
Gulv: Det er betonggulv.
Vegg: Betong.
Tak: Stubbegulv.

Etasjeplan.
Gulv: Det er belegg i gang, stuer, kjøkken, bad og vaskerom og skifer i trapperom.
Vegg: Malt panel i gang, kjøkken og trapperom, malt brystningspanel/malt tapet i stuer og våtromsplater på bad og vaskerom.
Tak: Malt panel i gang og trapperom, malt plater i kjøkken og himlingsplater i stuer, bad og vaskerom.

Loft.
Gulv: Det er belegg i trapperom, gang, soverom og boder.
Vegg: Malt panel i trapperom, gang og 1 soverom, malt brystningspanel/malt tapet/malt glassfibertapet på 2 soverom og spon/svartpapp/panel i boder.
Tak: Malt panel i trapperom og gang og himlingsplater på soverom.

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 18mm og i kjøkken: 10mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er i betong.
På befaringstidspunkt ble det målt 64,2% relativ fuktighet ved 17,7°. Dette gir et duggpunkt på 10,9°. Dette er å regne som akseptabelt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp med belegg i inntrinn.
Det er malt finerte dører, furu fyllingsdører og hvit profilert dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt 22mm fall til sluk fra punkt ved gulv til vaskerommet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har 60cm baderomsinnredning med servant, 2 stk 30cm høyskap og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Vifte er montert i tak på vaskeromsdelen, men fungerer som avtrekk fra begge rommene.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Det er ikke funnet unormal fukt. Den fukt som er i konstruksjonene kommer av fukt fra grunnen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er montert toalett og delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluk.

Det er en plastsluk.

Det er beregnet at våtromsbelegg skal fungere som våtromsmembran, men det er hull i belegget ved sluken. Dersom det blir lekkasje, vil vann renne inn i konstruksjonen.

Det er åpent mellom vaskerom og bad. Elektrisk vifte i tak fungerer som avtrekk fra vaskerom og bad.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under baderomsdelen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Fuktmåling er noe høyere enn normalt, men dette kommer antatt av fukt fra grunnen i krypkjelleren.

KJØKKEN

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i spisestuen.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Bereder er i kjeller.

Det er innlagt fiberkabel fra Notodden Energi.

Det er sikringsskap i gang med 50 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter. Det er varmekabel i gulv i trapperom og på badet.

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er noe synlig grunnmurspapp, men den har begrenset effekt.

Bygningen har betonggrunnmur. På tilbygg er det grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er stort sett fall fra grunnmur.

Det er ikke mulig å sjekke fall hvor det er montert plattinger.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	37	37	0
Etasjeplan	66	66	0
Kjeller	17	0	17
Sum	120	103	17
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 700 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

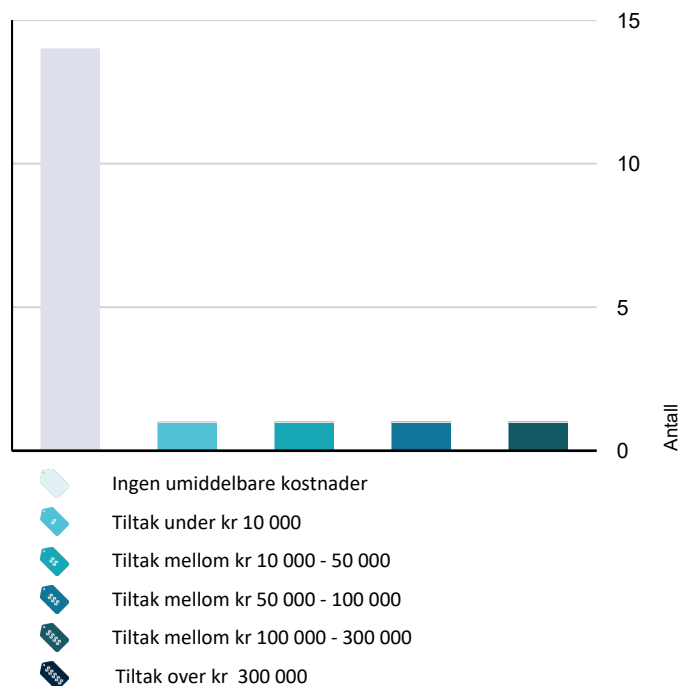
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har skjevheter.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipevange i spisestue, over ovn i stue og på 1 soverom er ikke besiktbar.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er enkelte knekte taksten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein, spesielt på overbygg ved inngang er lagt med feil lektaavstand. Det er for liten lektaavstand og det er fare for at takstein knekker.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er knirk i gulv i stuer og på loft.
Det er sprekker i innvendig tak i kjøkken.
Det er noe løs foliering på himlingsplater i stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Det kan regnes med at det er råte i bjelker i krypkjeller tilsvarende som i kjelleren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufting i 2 soverom og i stuer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er av eldre årgang og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er rust på pipebeslag og toppphatt har rustet vekk.

Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

En del vinduer er malt igjen.

Det ene vinduet på kjøkkenet har begrenset mulighet for å åpnes siden kjøkkenbenk er for høy.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er underdimensjonert bæring enkelte steder og dårlig innfesting av bjelker. Terrassegulv har noe tidsmessig slitasjen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er råte i bæring til bjelkelag. Dette er medtatt i punkt "Etasjeskille".

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er 180 graders svingtrapp og trappen er brattere enn dagens anbefalinger.

Til kjeller er det bare en enkel plassbygd trapp med adkomst fra luke i gulv i kjøkken.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling/skade på front/bunnplate på servantskap.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe krakelering i overflate i vask.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ringmur på tilbygg er kon malt. Det mangler puss/utvendig slemming.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Skiftet taktekk. Årstall er usikkert og ikke dokumentert.
2001	Tilbygg	Bygget på bad.
2003	Modernisering	Lagt sponplategulv i gang på loft.
2008	Modernisering	Skiftet bereder.
2010	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2014	Modernisering	Montert varmepumpe i stuen.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er Zanda dobbelkrummet betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
På oppløft er tak tekket med membran.
Takstein er antatt fra midten av 1980-tallet.



Mose på takstein.



Knekt mønestein.



Membran på oppløft.



Feil lektaavstand.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tilstandsrapport

Takstein, spesielt på overbygg ved inngang er lagt med feil lekteavstand. Det er for liten lekteavstand og det er fare for at takstein knekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Knekte takstein må skiftes.

Når takstein skifte, må det legges nye taklekker med lekteavstand i henhold til beskrivelse fra leverandøren.

Nedløp og beslag

! TG 2

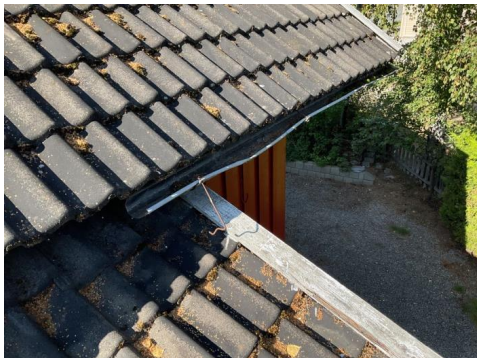
Det er takrenner i plast, sink og plast.



Rust på pipebeslag.



Noen stigeleir for feier.



Gammel takrenne i Sink.



Frostsprengning på nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er av eldre årgang og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det er rust på pipebeslag og topphatt har rustet vekk. Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Stigeleir for feier må monteres.

Det er delvis stigeleir for feier. Det mangler noen trinn og det er ikke montert på tak over gang. Pipebeslag, takrenner og nedløpsrør må skiftes samtidig med takstein. Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes. Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. På tilbygd bad er det yttervegger i bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Skjevhet i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er nesten ikke mulig å rette opp konstruksjonen, uten å bygge nytt tak.

Boligen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

TG 2

Det er inn/ut vinduer med 2 enkle glass.

På bad og i trapperom på loft er det vindu med 2-lags glass. Vindu på bad er fra 2001 og i trapperom er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

En del vinduer er malt igjen.

Det ene vinduet på kjøkkenet har begrenset mulighet for å åpnes siden kjøkkenbenk er for høy.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

TG 1

Det er formstabil ytterdør med glass.

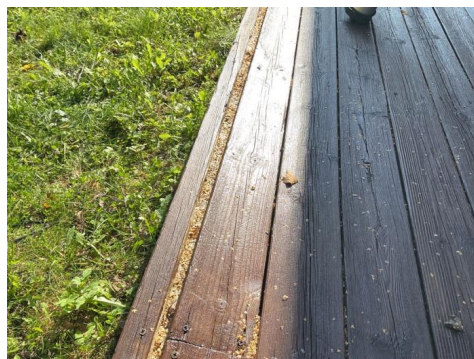
Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er bygget en del plattinger på mark.



Skjevhet i platting på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er underdimensjonert bæring enkelte steder og dårlig innfesting av bjelker. Terrasegulv har noe tidsmessig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det skiftes terrassebord, må bæring forsterkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

TG 2

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.

Vegg: Betong.

Tak: Stubbegulv.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i gang, stuer, kjøkken, bad og vaskerom og skifer i trapperom.

Vegg: Malt panel i gang, kjøkken og trapperom, malt brystningspanel/malt tapet i stuer og våtromsplater på bad og vaskerom.

Tak: Malt panel i vang og trapperom, malt plater i kjøkken og himlingsplater i stuer, bad og vaskerom.

Loft.

Gulv: Det er belegg i trapperom, gang, soverom og boden.

Vegg: Malt panel i trapperom, gang og 1 soverom, malt brystningspanel/malt tapet/malt glassfibertapet på 2 soverom og spon/svartpapp/panel i boden.

Tak: Malt panel i trapperom og gang og himlingsplater på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulv i stuer og på loft.

Det er sprekker i innvendig tak i kjøkken.

Det er noe løs foliering på himlingsplater i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 18mm og i kjøkken: 10mm.



Noe tørråte i bjelker i kjeller.
Det er også spor av borebille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Det kan regnes med at det er råte i bjelker i krypkjeller tilsvarende som i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

! TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.
Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Ikke tilgang til pipevange i spisestuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipevange i spisestue, over ovn i stue og på 1 soverom er ikke besiktbar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere nytt røykrør i pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er i betong.
På befaringstidspunkt ble det målt 64,2% relativ fuktighet ved 17,7°. Dette gir et duggpunkt på 10,9°. Dette er å regne som akseptabelt.



Fuktutslag/spoo på yttervegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er råte i bæring til bjelkelag. Dette er medtatt i punkt "Etasjeskille".

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt.
Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

! TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

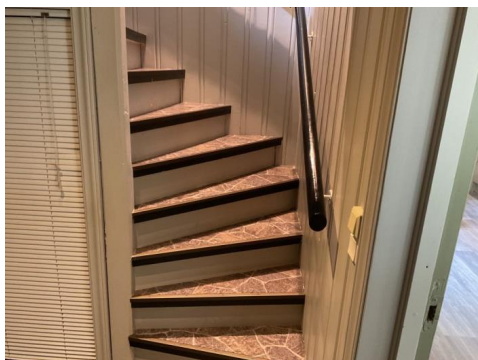
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med belegg i inntrinn.



Trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er 180 graders svingtrapp og trappen er brattere enn dagens anbefalinger.

Til kjeller er det bare en enkel plassbygd trapp med adkomst fra luke i gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp fungerer, men er bratt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

Det er malt finerte dører, furu fyllingsdører og hvit profilert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bad.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 22mm fall til sluk fra punkt ved gulv til vaskerommet.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk i gulv på bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har 60cm baderomsinnredning med servant, 2 stk 30cm høyskap og dusjkabinett.



Fuktsvelling på servantskap.



Krakelering i overflate i vask.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling/skade på front/bunnplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Vifte er montert i tak på vaskeromsdelen, men fungerer som avtrekk fra begge rommene.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Det er ikke funnet unormal fukt. Den fukt som er i konstruksjonene kommer av fukt fra grunnen

Årstall: 2001 Kilde: Eier

ETASJEPLAN > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er montert toalett og delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluk.

Det er en plastsluk.

Det er beregnet at våtromsbelegg skal fungere som våtromsmembran, men det er hull i belegget ved sluken. Dersom det blir lekkasje, vil vann renne inn i konstruksjonen.

Det er åpent mellom vaskerom og bad. Elektrisk vifte i tak fungerer som avtrekk fra vaskerom og bad.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under baderomsdelen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Fuktmåling er noe høyere enn normalt, men dette kommer antatt av fukt fra grunnen i krypkjelleren.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe krakelering i overflate i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufting i 2 soverom og i stuer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

! TG 1

Det er installert varmepumpe i spisestuen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Bereder er i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

! TG 1

Det er innlagt fiberkabel fra Notodden Energi.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er sikringsskap i gang med 50 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter. Det er varmekabel i gulv i trapperom og på badet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2018 Utbedring av avvik etter EL-kontroll.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Oppgradert en del elektrisk anlegg og skiftet sikringer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Det er 5 år

Branntekniske forhold

 TG 0

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

 TG 2

Det er noe synlig grunnmurspapp, men den har begrenset effekt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampspærre mot grunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

 TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. På tilbygg er det grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmur på tilbygg er kon malt. Det mangler puss/utvendig slemming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden grunnmur kun er malt er det fare for at vann trekker inn i lettklinkerblikker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

 TG 0

Det er stort sett fall fra grunnmur.

Det er ikke mulig å sjekke fall hvor det er montert plattinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

 TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår. Bygget er flyttet til stedet fra en annen plass.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygget en enkel redskapsbod som står på en treplatting. Yttervegger i enkel-laftet bord og tak er tekket med stålplater. Bod er på 6m².

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

120 m²/103 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Kott, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heddalsvegen 819 ,3677 NOTODDEN 129 m² 1954 2 sov	21-10-2021	1 850 000	2 400 000	0	2 400 000	18 605
2 Stivivegen 173 ,3677 NOTODDEN 148 m² 1984 2 sov	27-10-2022	2 350 000	2 730 000	0	2 730 000	18 446
3 Rekåvegen 21 ,3677 NOTODDEN 162 m² 1960 3 sov	07-09-2023	2 680 000	2 900 000	0	2 900 000	17 901
4 Heddalsvegen 438 ,3676 NOTODDEN 152 m² 1958 2 sov	27-12-2021	2 300 000	2 120 000	0	2 120 000	13 947
5 Heddalsvegen 594 ,3677 NOTODDEN 181 m² 1946 5 sov	08-02-2021	2 250 000	2 220 000	0	2 220 000	12 265
6 Haugmovegen 12 ,3676 NOTODDEN 139 m² 1954 3 sov	04-11-2020	1 600 000	1 685 000	0	1 685 000	12 122
7 Hollavegen 19 ,3677 NOTODDEN 146 m² 1974 3 sov	29-10-2020	1 600 000	1 720 000	0	1 720 000	11 781

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 263
Vannavgift	Kr.	6 416
Avløp	Kr.	6 418
Renovasjon	Kr.	4 504
Feiing	Kr.	519
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Diverse oppgraderinger.	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	350 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	700 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	37	37	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Kott
Etasjeplan	66	66	0	Gang , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Trapperom	
Kjeller	17	0	17		Bod
Sum	120	103	17		

Kommentar

Sovealkove på det ene soverommet, kott og bod på loft er ikke målverdig areal siden det er mindre enn 60cm bredde i 1,9m høyde. Sovealkove er på 2,6m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på loft er for små til å være godkjent som rømningsvei. Bredden er 3cm for liten.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2023	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Håvard Magnus Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3808 NOTODDEN	25	47		0	356.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heddalsvegen 591

Hjemmelshaver

Johansen Håvard Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 7,5km nord-øst for Notodden sentrum og ca 5km fra Tuven.
Området er bebyggt med spredt bebyggelse og er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Adkomst går over naboens eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Landbruk. Reguleringsplan med ID – 179 «Et område ved Vidarvoll» av 09.06.1986.

Om tomten

Tomten er relativt flat med opparbeidet gruset adkomst og parkeringsplass.
Det er plen og terrasse på uteområdet.
Eiendommen grenser til hovedvei.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremvist tinglyst veirett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
760 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO1681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon